



Regierung von Schwaben – 86145 Augsburg

Per E-Mail

Firma  
OPLA  
Büro für Ortsplanung und Stadtentwicklung  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg

**Gemeinde Langenneufnach, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ mit 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Nördlich des Fischerweges“;  
landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß der uns mit o.g. Schreiben vom 02.03.2026 übermittelten Unterlagen (Satzungsentwurf) ist angedacht, in der Gemeinde Langenneufnach einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> sowie einen Getränkemarkt mit 520 m<sup>2</sup> bzw. 340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln.

Hierzu können wir Ihnen aus landesplanerischer Sicht folgendes mitteilen:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP). Für solche Einzelhandelsgroßprojekte sind spezifische landesplanerische Vorgaben insbesondere zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten.

## Lage im Raum

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Gemeinde Langenneufnach ist kein zentraler Ort im Sinne des o.g. LEP-Zieles. Gemäß LEP 5.3.1 Satz 2 1. Tilet sind

**Dienstgebäude**  
Fronhof 10  
86152 Augsburg

**Besuchszeiten**  
Mo. – Do.: 08:30 – 11:45 Uhr  
und 13:30 – 15:15 Uhr  
Fr.: 08:30 – 12:30 Uhr  
oder nach Vereinbarung

**Telefon**  
Vermittlung: 0821 327-01  
**Telefax**  
zentral: 0821 327-2289

**E-Mail (zentral)**  
poststelle@reg-schw.bayern.de  
**Internet**  
www.regierung.schwaben.bayern.de

Nahversorgungsbetriebe bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche jedoch in allen Gemeinden zulässig. Die Gemeinde Langenneufnach stellt somit einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung eines Supermarktes mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. eines Getränkemarktes mit 520 m<sup>2</sup> bzw. 340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dar.

#### Lage in der Gemeinde

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Der Standort der angedachten Märkte befindet sich östlich der Hauptstraße und nördlich der Straße im Tal, zentral innerhalb des Hauptortes von Langenneufnach. Die Umgebung des Vorhabens ist von Wohnbebauung geprägt, ein fußläufiger Einzugsbereich ist gegeben. Eine den ortsüblichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den ÖPNV ist durch die ca. 500 m südlich gelegene Bushaltestelle „Langenneufnach-Süd“ gegeben.

#### Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. LEP-Ziel 5.3.3 die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Aus landesplanerischer Sicht ist zum aktuellen Zeitpunkt und auf Grundlage der vorliegenden Informationen zur Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption festzustellen, dass die geplante Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für den Lebensmitteldiscounter in Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zur Verkaufsflächensteuerung steht.

Wir erachten es aus landesplanerischer Sicht für zwingend erforderlich, die Formulierungen im Satzungsentwurf bzgl. des geplanten Getränkemarktes zu überarbeiten.

Nach unserer Auffassung lässt der Satzungsentwurf im SO2 derzeit zwei Getränkemarkte mit 520 m<sup>2</sup> bzw. 340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, also insgesamt 860 m<sup>2</sup> Ver-

kaufsfläche, zu. Für den Fall, dass mehrere Betriebe geplant sind, wäre ggf. eine Vereinbarkeit mit o.a. Vorgaben des LEP nicht mehr gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

